



Akt nr:
1284-P04/290

AU\$1284-P04/290

1284-P04/290

karta: P

1284-P04/290

Upprättade år 2004	Ärendenummer M041978
Ärende Detaljplan för del av KRAPPERUP 19:1 mfl i Nyhamnsläge	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band

.....²⁵ numrerade sidor

.....¹ inneliggande kartor

.....¹ andra kartor *P₁*

1284-P04/290



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

2004-05-13

MEDDELANDE LAGA KRAFT

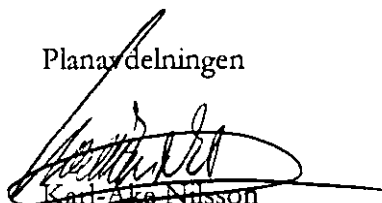
**Detaljplan för del av Krapperup 19:1 m.fl. i Nyhamnsläge,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2004-02-26 § 13 antagit
detaljplan för del av Krapperup 19:1 m.fl. i Nyhamnsläge, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits
av Länsstyrelsen i Skåne län 2004-04-06.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 7 maj 2004.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad

040907

Detaljplan för

del av Krapperup 19:1 m.fl.

i Nyhamnsläge i Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Syftet är att i detaljplan ge möjlighet att uppföra fem friliggande villor.

PLANDATA

Planområdet ligger i norra delen av Nyhamnsläge, norr om Per Cronbergs väg, väster om det gamla järnvägsspåret mellan Mölle och Höganäs. Området omfattar en liten del av fastigheten Krapperup 19:1 samt en 5 meter bred remsa av befintliga fastigheter i väster. Arean är ca 8 200 m².

Fastigheten Krapperup 19:1 ägs av Gyllenstiernska Krapperupsstiftelsen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller förslag till byggnadsplan inom Brunnby och Väsby socknar som vunnit laga kraft den 13 juni 1946. I planen är berörd mark redovisad som öppen plats (allmän platsmark) mellan bostadsområde och område för järnvägs- trafik. Järnvägen är nerlagd sedan 1960.

Enligt översiktsplan för Höganäs 2002, som vunnit laga kraft 25 november 2002, är berörd mark redovisad som ny tätortsbebyggelse, bostäder. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen.

Upprättande av ett särskilt planprogram har inte bedömts vara nödvändigt med hänsyn till förändringarnas begränsade omfattning och konsekvenser.

Planområdet gränsar till område med riksintresse för naturvård. Planområdet ingår i område med riksintresse för rörligt friluftsliv och turism samt ligger inom riksintresseområde för kustzonen. Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövård och är en del i riksintresset Kullaberg- Krapperup. Planområdet är gränsområde i det från landskapsbildssynpunkt värdefulla och känsliga området vid Bräcke backe och är en del i övergången "entrén" till Nyhamnsläge respektive godslandskapet kring Krapperup.

Backlandskapets variation, kontakten med strandfäladan och havet, Bräcke mölla, de s.k. Sverigehusen och Krapperups f.d. jämvägsstation utgör jämte Eleshult gård och delar av Eleshults by värdeskapande element i denna del av riksintresset. I olika planerings- och bebyggelsediskussioner kring Bräcke backe har det framkommit att det från landskapsbildssynpunkt är mycket viktigt att Nyhamnsläge, Lerhamn, Bräcke och Eleshults byar fortsätter att vara separata bebyggelsegrupper med öppet landskap mellan.

Kulturmiljöplanen *Kulturmiljöer på Kullahalvön* (1993) s.21 anger i sina rekommendationer att nybyggnation inom riksintresset Kullaberg-Krapperup bör begränsas som kompletteringar till befintliga byggnadsmiljöer och att mycket stora krav bör ställas på hänsyn till landskapsbild och på anpassning till befintliga bebyggelsemiljöer.

Kommunen har i antagandebeslut om Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, rekommenderat bostadsbebyggelse i här föreslaget område. Den då gjorda avvägningen mellan olika intressen överförs nu till denna detaljplan. Nyhamnsläge bedöms därmed vara färdigbyggt mot norr väster om Krapperupsvägen:

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintliga friliggande villor och vändplatserna vid Svartahallavägen och Öfverbergs väg samt gränsar i söder mot Per Cronbergs väg.

Området är ca 200 m långt och som mest 50 m brett. Marken är gräsbevuxen och svagt sluttande mot havet i väster som ligger ca 180 m från planområdet. Den enda höga vegetationen är några vindpinade buskar i norra gränsen.

Vatten och avlopp är utbyggt till området och en nätstation för el finns i områdets södra del. Avstånd till skola och butik är ca 800 m.

PLANENS INNEHÅLL

Planen medger byggandet av fem friliggande villor i 1 ½ plan och utan källare. Minsta tomtstorlek är 900 kvm.

Gränsbebyggelsens utseende mot det öppna landskapet är viktigt att reglera i denna detaljplan för att tillgodose säkerställandesynpunkter avseende riksintresset för kulturmiljövård. Huvudbyggnad skall därför orienteras så att långsidor ochnock finns i riktningen nordväst/sydost. Huvudbyggnad med vinkel är möjlig om minst halva nocklängden på husets huvudkropp finns i nämnd riktning. Taknock på vinkel skall utföras med lägre nockhöjd än husets huvudkropp. Huvudbyggnad skall vidare utformas med sadeltak inom vinkelintervallet 40 till 50 grader och beläggas med tegelröda alternativt tegelgula takpannor.

Inom ramen för en gemensamhetsanläggning skall en tre meter väg anläggas utmed planområdets gräns i öster. Vägen är tillfart till fyra tomter i området. Den femte tomten i området har tillfart via Svartahallavägen. Vändplatser skall anordnas i avslutningen på Öfverbergs väg och Svartahallavägen. Bilparkering skall lösas på kvartersmark med två bilplatser per tomt.

För befintligt villaområde i väster ändras den mark som inte får bebyggas (prickad mark) från nuvarande 5 meter till 3 meter för den norra fastigheten. För övriga tre berörda fastigheter tas den prickade marken bort. För dessa gäller planbestämmelsen "p" i gränsen mot de nya bostäderna.

Planen innebär dessutom att den befintliga nätstationen intill Per Cronbergs väg planläggs.

Vändplatserna vid Svartahallavägen och vid Öfverbergs väg får ändrad utformning. Från vändplatserna planeras gång- och cykelväg till befintlig gång- och cykelväg i det gamla järnvägsområdet.

Planförslaget är utarbetat i enlighet med hushållningsreglerna i Miljöbalken.

PLANUPPHÄVANDE

Vid Svartahallavägens befintliga vändplats hävs del av "Förslag till byggnadsplan inom Brunnby och Väsby socknar" eftersom vändplatsen utformning ändras.

KONSEKVENSER

Landskapsbilden kommer att förändras eftersom den nya bebyggelsen blir gränsbebyggelse mot det öppna landskapet. Speciella krav har därför ställts på nya byggnaders utformning och placering.

Planförslaget innebär att tidigare oexploaterad mark kommer att bebyggas. Efter-
som området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse kan tidigare gjorda kom-
munala investeringar utnyttjas.

Då det endast är en tomt som ska trafikmatas från Svartahallavägen blir den ökade
trafikbelastningen måttlig bl.a. på Brovägen som är mycket smal i vissa avsnitt.

Gällande riktvärden för buller och miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar enligt
5 kapitlet Miljöbalken förväntas inte överskridas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Helsingborg 2003-11-27

Westerström planarkitekter AB



Jerry Westerström
arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för

del av Krapperup 19:1 m.fl.

i Nyhamnsläge i Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Fastigheten Krapperup 19:1 ägs av Gyllenstiernska Krapperupsstiftelsen. Under förutsättning att planen vinner laga kraft, skall den del av fastigheten 19:1 som i planen är redovisad som bostäder och allmän platsmark förvärvas av exploatören. Höganäs Energi AB arrenderar markområdet för nätstation av Gyllenstiernska Krapperupsstiftelsen.

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige våren 2004. Planen har en genomförandetid på 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Avsikten är att exploatören skall ansvara för och bekosta alla erforderliga utbyggnader av allmän platsmark i form av lokalgator med vändplaner och gång- och cykelvägar varefter vägföreningen skall ta över ansvaret för deras drift och underhåll. Ovannämnda prövas med stöd av anläggningslagen vid de nybildade fastigheternas anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning för allmän platsmark (Brunnby Bräcke ga:2, Gamla Nyhamnsläge vägförening).

Höganäs Energi AB har ansvar för nätstationsområdet. Angränsande väg är gemensamhetsanläggning som dess deltagare ansvarar för.

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planens genomförande innebär att del av fastigheten Krapperup 19:1 avstyckas för bostäder enligt plankartan.

Bildande av fastigheter och servitut genomförs genom lämplig fastighetsbildningsåtgärd vid en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggning (ga) med fyra deltagande fastigheter, bildas för "angöringsväg" inklusive vändplan. Fastighetsbildning söks av exploatören som också tar initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggning.

Synpunkter från Höganäs Energi AB ska beaktas vid bildandet av gemensamhetsanläggning.

Berörda ledningar är säkrade genom ledningsrätt eller servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

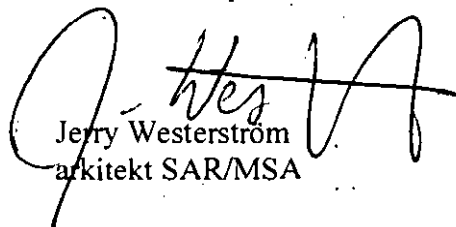
Exploatören står för samtliga kostnader för planens genomförande inklusive vägutbyggnader, plankostnader och fastighetsbildningskostnader. Planavgift kommer inte att tas ut vid framtida bygglovsprövning.

Kommunen har inga kostnader för planens genomförande.

Utbyggnad av VA-nätet har kostnadsuppskattats till 250 000 kronor.

Helsingborg 2003-11-27

Westerström planarkitekter AB


Jerry Westerström
arkitekt SAR/MSA